Tribunale di Firenze
Sezione fallimentare
Concordato Preventivo n. 61/2014
Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Lilia Zanotti
Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **17 aprile 2019 alle ore 10.00**, davanti al Dott. Riccardo Cambi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo studio in Bagno a Ripoli, Via Sinigaglia n. 2 avra' luogo luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in un **UNICO LOTTO**, alle condizioni e modalita' di seguito esposte.

Il tutto meglio descritto nelle perizie tecniche agli atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato.

Si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data dell'ultima perizia del 22 novembre 2018, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in essa descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

Trattasi di nuova gara a seguito della presentazione di offerta di acquisto migliorativa per il prezzo di Euro 1.250.000,00, in misura superiore al 10% rispetto al prezzo di aggiudicazione del lotto all'asta del 7 marzo 2019.

DESCRIZIONE DEI BENI

Area edificabile posta in Firenze, Viale Pietro Nenni 31/2, sulla sinistra per chi percorre il viale verso Scandicci, prima di raggiungere la zona di Ponte a Greve, della superficie di circa mq. 2850, attualmente in stato di abbandono, a seguito della demolizione degli edifici preesistenti, nel quale insistono lo scavo e la platea di fondazione di un nuovo edificio, oltre all'allestimento di un cantiere, con recinzione.

Per essa sussiste un progetto, di cui meglio detto in seguito, che prevede la costruzione di due corpi di fabbrica su tre piani fuori terra, della superficie utile lorda commerciale di complessivi mq. 1.742,06, con la realizzazione di 20 appartamenti, di cui 10 al piano terreno con resede pertinenziale esclusivo, 10 al piano primo, con balcone o terrazze, ed al piano seminterrato, 17 cantine, 17 box auto, 12 posti auto.

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze l'area e' individuata nel **foglio di mappa 86, particella 679**, ente urbano, consistenza mq. 2845.

Il tutto meglio descritto, anche ai fini della verifica della situazione edilizia ed urbanistica, della verifica catastale e delle servitu', nella perizia estimativa in atti, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, limitazioni ed oneri, risultanti dalla documentazioni agli atti della procedura.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita non e' soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

E' esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione. Sempre ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno i ripristini, murari e non, necessari per gli adeguamenti allo stato di conformità urbanistica e tutte le spese per la rimozione e/o smaltimento di sostanze o quant'altro fosse ancora presente nei locali e nei terreni di pertinenza, ultimata la vendita di beni mobili.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si fa espresso rinvio alla perizia in atti.

In particolare, si precisa che il Permesso di Costruire n. 78 del 28 dicembre 2010 prevedeva la realizzazione di un edificio produttivo-annonario per una consistenza di mq. 1865 circa di Superficie Utile Lorda, e che in data 6 agosto 2014 e' stata depositata variante n. 6374/14, con proroga del termine lavori, ex lege, al 13 dicembre 2016 per effetto dell'art. 30, comma 3 bis, D.L. 21.06.2013 n. 69 convertito nella Legge 9.08.2013 n. 98.

Poiché nel frattempo veniva approvato il nuovo Regolamento Urbanistico, con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 2 aprile 2015, per effetto del quale l'area in oggetto veniva a ricadere all'interno dell'area di trasformazione ATa 06.08 "Lupi di Toscana" ed all'interno di tale area "nessun uso e' escluso", e' stato presentato in data 12 luglio 2016 un progetto a variante (P.E. 6564/2016) con il cambio di destinazione da produttivo-annonaria a residenziale; a seguito di un iter complesso, l'Amministrazione comunale, con lettera protocollo GP 68354/2018 del 27 febbraio 2018, ha preso atto del formarsi del silenzio-assenso in data 31 dicembre 2017 sul progetto presentato, ed i lavori avrebbero dovuto iniziare entro il 31 dicembre 2018. Successivamente, il Comune, con comunicazione del 30 maggio 2018, prot. GP 176434/2018, ha concesso di prorogare l'inizio dei lavori entro il 30 luglio 2019.

Si precisa che le indagini sulla compatibilità ambientale dell'area hanno rilevato valori compatibili per quanto riguarda il terreno, mentre hanno rilevato nelle acque di falda la presenza di inquinanti non compatibili; a tale riguardo e' stato precisato in perizia che sono in corso le attività preliminari per l'attivazione della bonifica delle acque di falda (autorizzata dal Comune di Firenze con provvedimento dirigenziale n. 2012/DD/00081 del 4 gennaio 2012, con costi già sostenuti dalla procedura per Euro 63.000,00, che resteranno a carico della procedura stessa). Al momento della redazione del presente avviso, le attività di bonifica delle acque di falda, come autorizzate dal Comune di Firenze con il provvedimento sopra specificato, sono iniziate e stanno procedendo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'inizio dei lavori e' subordinato a quando la bonifica avrà portato i vari contaminanti a concentrazioni che possano consentire la permanenza di persone nel lotto.

Sarà obbligo dell'aggiudicatario completare a propria spesa tale procedimento o altri che si riveleranno necessari per bonificare l'area, nel caso l'aggiudicazione avvenga prima della bonifica.

Si precisa che, nella determinazione del prezzo base d'asta, si e' tenuto conto sia degli oneri di urbanizzazione che dovranno essere sostenuti prima dell'inizio lavori dall'aggiudicatario (quantificati in Euro 227.897,15), sia dei costi di progettazione (stimati in Euro 30.000,00) che dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario direttamente al progettista.

Indipendentemente dalla quantificazione di oneri e spese effettuata in perizia, tali adempimenti sono comunque ad esclusivo carico e responsabilità dell'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa, subentrando l'aggiudicatario in tutti gli oneri ed obblighi gravanti sulla procedura, con obbligo di sottoscrivere nuova polizza fideiussoria, ove non sia possibile il subentro in quella già esistente, stipulata a favore del Comune con la Alleanza Toro S.p.A..

Resta inteso che tutte le norme di cui a convenzioni ex Legge 865/1971 eventualmente stipulate tra la società proprietaria e il Comune competente risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura concorsuale del concordato preventivo in questione.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nei documenti ad essa allegati, nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Fara' carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE

DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 61/2014 Tribunale di Firenze".

Non dovrà effettuare un nuovo deposito cauzionale il soggetto offerente che ha presentato l'offerta irrevocabile per Euro 1.250.000,00, qualora intenda partecipare alla nuova gara.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non dovrà effettuare un nuovo deposito cauzionale, ma solo integrare quello precedentemente effettuato, il soggetto risultato aggiudicatario all'asta del 7 marzo 2019, qualora intenda partecipare alla nuova gara.

Prezzo base: **Euro 1.250.000,00**
Aumento minimo: **Euro 12.500,00**
Deposito cauzionale: **Euro 125.000,00**

Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata, resa disponibile dallo stesso studio notarile dove e' avvenuta la registrazione del soggetto.

Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo, sarà necessario utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona fisica (se l'offerente e' coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente e' minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);

2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);

3) e' ammessa l'offerta per persona da nominare tramite procuratore legale; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale e' stata presentata l'offerta con sottoscrizione di apposita dichiarazione di nomina notarile; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

4) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta esattamente indicato, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

Nella busta dovrà essere inserito il documento di identità dell'offerente persona fisica, e, in caso di persona giuridica, una copia sottoscritta del documento di identità del legale rappresentante, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta come sopra indicato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 61/2014 Tribunale di Firenze".

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riccardo Cambi presso il suo studio in Bagno a Ripoli, Via Sinigaglia n. 2, nel giorno ed ora sopra indicato.

In assenza di offerte migliorative, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente che ha presentato l'offerta irrevocabile per il prezzo di Euro 1.250.000,00.

In presenza di una o più offerte, almeno pari alla base d'asta, si procederà immediatamente alla gara tra chi ha presentato l'offerta migliorativa e il nuovo o i nuovi offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte superiori alla base d'asta e di uguale valore, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio Periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinunzia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma L.F. e solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Lilia Zanotti presso il suo studio in Firenze, Via La Marmora n. 29, del saldo prezzo entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto di compravendita, necessario al perfezionamento del trasferimento dei beni in oggetto, sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Riccardo Cambi, con onorari, imposte e spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario i compensi relativi alla redazione del verbale d'asta pari ad Euro 600,00 oltre IVA ed i diritti di accesso alla piattaforma RAN, pari ad Euro 100,00 oltre IVA per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00, Euro 200,00 oltre IVA per aggiudicazioni fino ad Euro 200.000,00 ed Euro 300,00 oltre IVA per aggiudicazioni superiori ad Euro 200.000,00.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Liquidatore Giudiziale puo' sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10% (dieci per cento).

REGIME FISCALE

Il trasferimento sarà, in ogni caso, soggetto ad IVA.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni e'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura concorsuale le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, e' onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Liquidatore Giudiziale presso il suo studio in Firenze Via La Marmora n. 29, tel. 055 - 48.59.65 o sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.asteimmobili.it.

Previo appuntamento e' possibile la visita dei beni posti in vendita.

Il Liquidatore Giudiziale

Dott.ssa Lilia Zanotti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009